



RELATÓRIO MENSAL

CPTS11

JUNHO DE 2026

INFORMAÇÕES GERAIS

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



Inscreva-se em nossa newsletter

RAZÃO SOCIAL:

CAPITÂNIA SECURITIES II FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA

TICKER:

CPTS11

CNPJ:

18.979.895/0001-13

DATA DE INÍCIO:

05/08/2014

ADMINISTRADOR:

BTG Pactual

GESTOR:

Capitânia Investimentos

PÚBLICO-ALVO:

Investidores em geral

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA:

Papel Híbrido Gestão Ativa

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

0,08% a.a. do valor de
mercado + escrituração

TAXA DE GESTÃO:

0,82% a.a. do valor de
mercado

TAXA DE PERFORMANCE:

15% do rendimento distribuído
que exceder o retorno do CDI
sobre a cota patrimonial

NÚMERO DE COTAS:

363.503.147

Valor de Mercado
(R\$ bilhão)

2,73

R\$ 7,51 por cota

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0,101

0,089 no mês anterior

ADTV
(R\$ milhões)

8,5

7,5 nos últimos 12 meses

MTM IPCA +
(% a.a.)

8,98%

8,67% no mês anterior

Valor Patrimonial
(R\$ bilhão)

3,14

R\$ 8,65 por cota

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0,090

0,090 no mês anterior

Cotistas
(Nº)

392.504

381.877 no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

-

Taxa Líquida¹
(IPCA + % a.a.)

11,78%

11,98% no mês anterior

Dividend Yield
(%)

15,37%

14,26% últimos 12 meses

Devedores Listados
(% CRIs)

95%

92% no mês anterior

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Acumulado (%)

CPTS (Mercado)	228,9% (10,6% a.a.)
CPTS (Patrimonial)	267,7% (11,6% a.a.)
CDI	208,6% (10,0% a.a.)
CDI Líquido	160,6% (8,4% a.a.)
IMA-B	231,1% (10,6% a.a.)
IFIX	174,1% (8,9% a.a.)
Ibovespa	206,1% (9,9% a.a.)

TIR Carteira de FIIs
Desde o Início
(% a.a.)

11,7%

versus 8,2% do IFIX

TIR Posições Abertas:

11,4% versus 9,2% do IFIX

TIR Posições Encerradas:

12,3% versus 6,1% do IFIX

TIR Carteira de CRIs
Desde o Início
(% a.a.)

12,1%

versus 7,5% do IMA-B

TIR Posições Abertas:

10,7% versus 7,5% do IMA-B

TIR Posições Encerradas:

12,9% versus 7,8% do IMA-B

¹ Representa a taxa, líquida de custos, que o investidor pode adquirir exposição aos ativos do fundo, dado a cotação do fundo no fechamento do mês. Mais detalhes são fornecidos na Tabela de Sensibilidade.

RESULTADO DO MÊS

A rentabilidade a mercado do fundo em junho foi de -0,53% e a rentabilidade patrimonial foi de -0,59%, enquanto o IFIX recuou -1,21% e o IMA-B recuou -1,04%. A cota a mercado fechou o mês a R\$ 7,51, o que representa um desconto de aproximadamente 13,2% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 8,65.

A carteira de recebíveis foi impactada pela abertura da curva de títulos públicos no mês, de forma que a marcação a mercado foi de IPCA + 8,67% para IPCA + 8,98%. Enquanto isso, a carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade de -0,54%, contra -1,21% do IFIX.

No Brasil, o Ibovespa caiu 0,5%, o índice IFIX de fundos imobiliários cedeu 1,2% e o real perdeu 2,4% contra o dólar, em uma continuação das tendências de maio. Para desgosto geral, os juros para janeiro de 2028 subiram fechando em 14,01%, o fechamento mais alto desde que o país se recuperou do pânico de dezembro de 2024. A partir de agora, o destino parece muito mais na conta dos brasileiros do que já esteve.

Informamos que o perfil de crédito do fundo segue high grade e a carteira de crédito segue 100% adimplente, sendo que não temos nenhuma operação estressada em carteira.

CARTEIRA DE CRIs

Ao final do mês de junho, o CPTS possuía em sua carteira 10 CRIs, que representam 21,4% dos ativos, sendo que 100,0% da carteira de crédito é indexada ao IPCA com taxa de marcação a IPCA + 8,98% e sem ativos indexados ao CDI.

CARTEIRA DE FIIs

A carteira de FIIs do CPTS é composta por 84 FIIs, que representam 63,4% dos ativos, sendo que 81,2% da carteira é composta por fundos de tijolo e 18,8% por fundos de papel.

Dada a cotação atual do fundo há um potencial de valorização de +15,2% na carteira de FIIs, ou de 10,9% considerando o patrimônio líquido do fundo.

Upside Potencial da carteira de FIIs

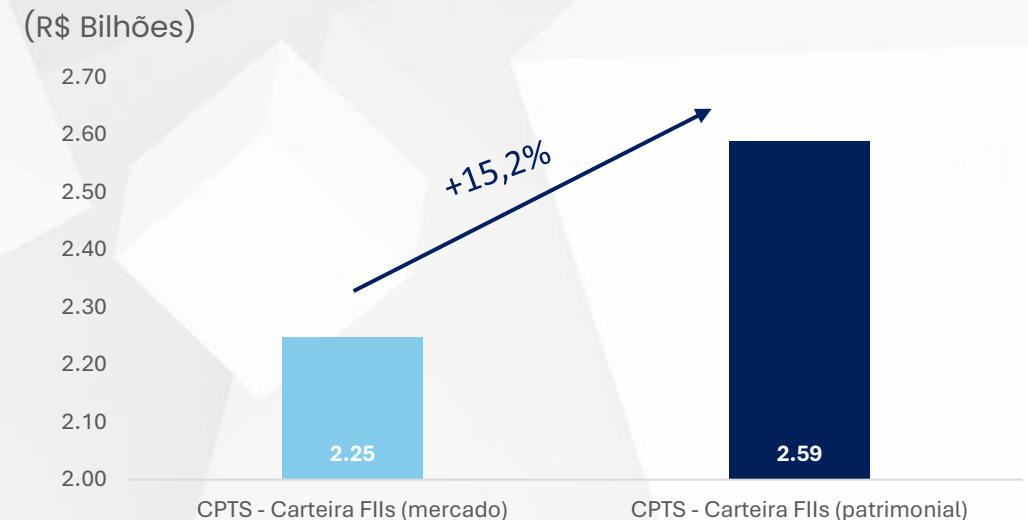


TABELA DE SENSIBILIDADE

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



A tabela de sensibilidade representa a que preço o investidor está adquirindo exposição à carteira do fundo, considerando o desconto da cota a mercado, a *duration* da carteira e as taxas de administração e gestão do fundo. No preço de fechamento do dia 30/06/2026 de R\$ 7,51 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 11,78% a.a. (líquido de taxas e isento de imposto de renda nos dividendos).

TABELA DE SENSIBILIDADE (todos os ativos)

Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
6,76	15,47%	-0,90%	14,43%
6,84	15,19%	-0,90%	14,15%
6,91	14,91%	-0,90%	13,87%
6,99	14,63%	-0,90%	13,60%
7,06	14,36%	-0,90%	13,33%
7,14	14,09%	-0,90%	13,06%
7,21	13,83%	-0,90%	12,80%
7,29	13,56%	-0,90%	12,54%
7,36	13,31%	-0,90%	12,29%
7,44	13,05%	-0,90%	12,03%
7,51	12,80%	-0,90%	11,78%
7,59	12,55%	-0,90%	11,54%
7,66	12,30%	-0,90%	11,29%
7,74	12,06%	-0,90%	11,05%
7,81	11,82%	-0,90%	10,81%
7,89	11,58%	-0,90%	10,58%
7,96	11,35%	-0,90%	10,34%
8,04	11,11%	-0,90%	10,11%
8,11	10,89%	-0,90%	9,89%
8,19	10,66%	-0,90%	9,66%
8,26	10,43%	-0,90%	9,44%

TABELA DE SENSIBILIDADE (somente CRI)¹

Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
6,76	15,43%	-0,90%	14,39%
6,84	15,15%	-0,90%	14,11%
6,91	14,87%	-0,90%	13,84%
6,99	14,59%	-0,90%	13,56%
7,06	14,32%	-0,90%	13,29%
7,14	14,05%	-0,90%	13,03%
7,21	13,79%	-0,90%	12,76%
7,29	13,53%	-0,90%	12,50%
7,36	13,27%	-0,90%	12,25%
7,44	13,01%	-0,90%	12,00%
7,51	12,76%	-0,90%	11,75%
7,59	12,51%	-0,90%	11,50%
7,66	12,26%	-0,90%	11,25%
7,74	12,02%	-0,90%	11,01%
7,81	11,78%	-0,90%	10,77%
7,89	11,54%	-0,90%	10,54%
7,96	11,31%	-0,90%	10,31%
8,04	11,08%	-0,90%	10,08%
8,11	10,85%	-0,90%	9,85%
8,19	10,62%	-0,90%	9,62%
8,26	10,40%	-0,90%	9,40%



Tabela de sensibilidade completa no site do CPTS

¹ Nesta tabela, consideramos apenas o desconto a mercado do fundo aplicado nos CRIs da carteira do CPTS.

RESULTADO DAS OPERAÇÕES DOS FIIs CAPITÂNIA



CPTS11 – FII Capitânia Securities II

Na tabela abaixo, apresentamos a performance até o momento, do investimento pelo CPTS nos fundos geridos pela Capitânia.. A TIR média dos fundos Capitânia no CPTS foi de 13,5% a.a. contra uma TIR de 11,5% a.a. do IFIX, 13,6% a.a. do CDI e 8,7% a.a. do IMA-B. Resolvemos criar essa seção para dar transparência quanto às transações envolvendo fundos da gestora e até o momento temos uma geração de valor bastante consistente.

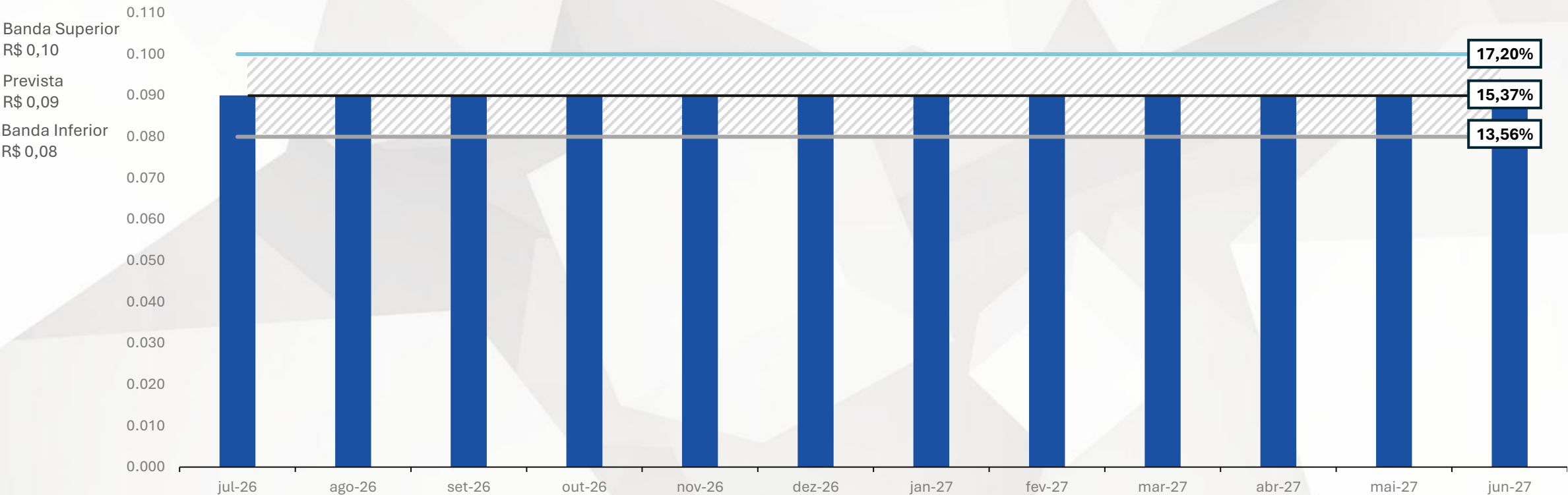
Setor	FII	Ticker	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	DVDs/Amort (R\$)	Status da posição	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR (%)	TIR IFIX (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
Agro	FII Capitânia Agro Strategies	CPTR	-90.849.874	76.982.926	20.275.820	Aberta	12.344.594	18.753.466	61,3%	9,5%	12,1%	4,9%
FOF	FII Capitânia REIT FOF	CPFF	-32.697.539	34.527.307	364.949	Encerrada	0	2.194.717	52,4%	7,2%	11,7%	2,5%
Shoppings	FII General Shopping e Outlets	GSFI	-1.702.055.309	1.522.153.011	0	Aberta	248.951.198	69.048.900	23,8%	9,1%	13,4%	7,3%
Logística	FII Capitânia Logística	CPLG	-1.555.065.050	1.413.199.514	28.934.211	Aberta	159.370.556	46.439.231	20,5%	8,5%	13,8%	8,8%
Shoppings	FII Capitânia Shoppings	CPSH	-561.232.106	444.826.351	28.446.134	Aberta	120.862.093	32.902.471	14,4%	11,1%	12,9%	6,7%
Renda Urbana	FII Capitânia Renda Urbana	CPUR	-1.076.477.802	910.131.893	34.742.301	Aberta	177.649.667	46.046.058	14,0%	12,9%	13,1%	8,9%
Lajes Corporativas	FII Capitânia Office	CPOF	-1.620.234.055	1.465.899.993	13.824.564	Aberta	179.596.011	39.086.514	12,4%	12,9%	13,7%	9,3%
Shoppings	FII AJ Malls	AJFI	-56.454.639	57.555.510	6.582.785	Aberta	357.338	8.040.994	10,5%	10,4%	13,3%	8,6%
FOF	FII Oportunidades Imobiliárias	CPOP	-888.645.785	481.953.359	51.326.524	Aberta	340.902.846	-14.463.056	-3,9%	13,4%	14,6%	10,9%
Total			-7.583.712.159	6.407.229.864	184.497.288	-	1.240.034.302	248.049.294	13,5%	11,5%	13,6%	8,7%

GUIDANCE DOS PRÓXIMOS DIVIDENDOS

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



Com base no cenário atual e nas premissas de mercado, incluindo uma cotação de mercado de R\$ 7,51 por cota, projetamos distribuições para os próximos meses na faixa de R\$ 0,09/cota (equivalente a um DY a.a de 15,37%). Em um cenário mais otimista estimamos uma distribuição de R\$ 0,10/cota (equivalente a um DY a.a de 17,20%) e em outro mais pessimista de R\$ 0,08/cota (equivalente a um DY a.a de 13,56%).



Disclaimer

As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores externos. Nenhuma promessa de retorno é oferecida ou implícita.

RESULTADO DO MÊS

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (REGIME DE CAIXA)

No mês de junho, o fundo apresentou resultado de R\$0,101/cota e distribuiu R\$0,090, de forma que terminou o mês com R\$ 0,01/cota de resultado acumulado.

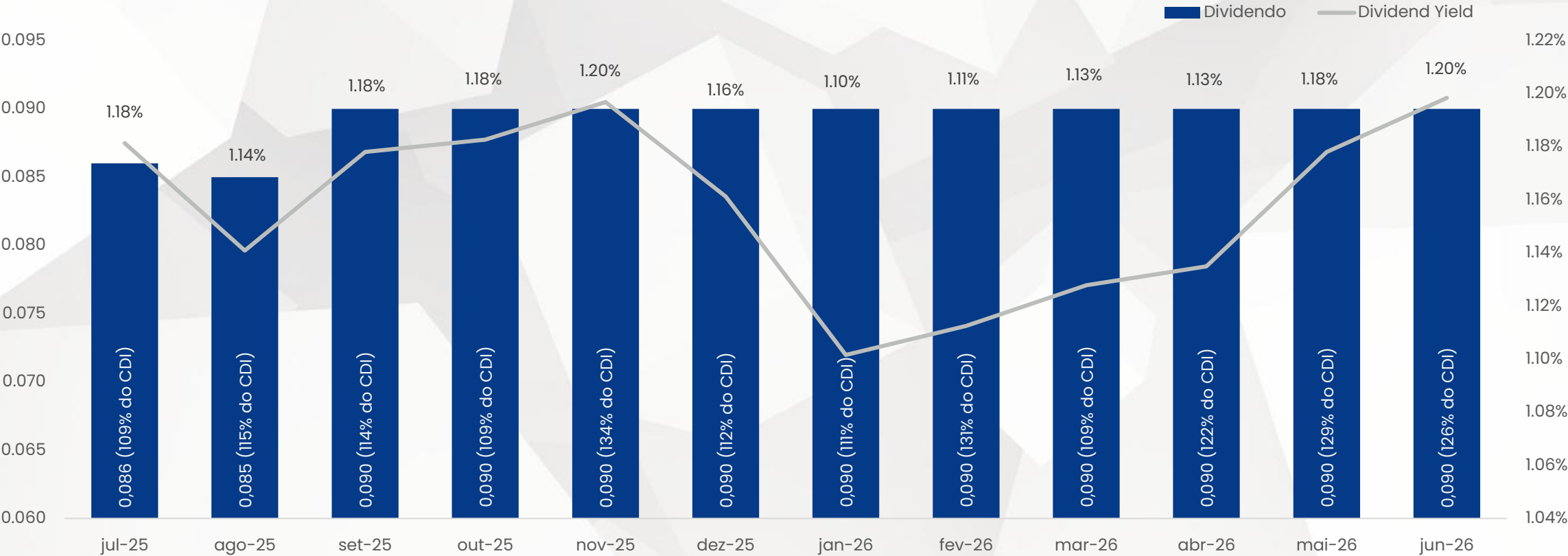
DRE - FII Capitânia Securities II	Dec-25	Jan-26	Feb-26	Mar-26	Apr-26	May-26	Jun-26	Acumulado 2026
Receitas	42.574.650	45.298.829	39.777.726	45.764.613	38.016.750	43.490.242	48.072.785	260.420.944
Renda fixa	535.259	17.511	204.316	183.299	136.935	349.349	352.787	1.244.197
Rendimento de CRIs	6.289.845	6.573.225	7.317.919	8.494.555	9.832.441	9.733.597	9.803.291	51.755.028
Juros	4.936.882	4.659.549	4.762.217	4.650.304	4.710.396	4.712.078	4.664.694	28.159.237
Atualização monetária	1.352.963	1.913.677	2.555.702	3.844.252	5.122.044	5.021.519	5.138.597	23.595.791
Resultado com a negociação de CRIs	-3.890.608	6.378	69.009	-468	1.265	10.290.596	11.715.236	22.082.015
Ganho de capital	-3.744.457	8.055	75.431	1.498	1.395	2.124.059	-153.069	2.057.369
Atualização monetária	-146.151	-1.677	-6.422	-1.966	-130	8.166.537	11.868.304	20.024.646
Rendimento de FII	32.423.284	12.219.055	27.148.339	27.542.629	12.493.660	11.963.733	11.721.645	103.089.061
Ganhos de capital de FII	7.216.870	26.482.660	5.038.142	9.544.598	15.552.449	11.152.967	14.479.827	82.250.643
Despesas	-10.130.997	-13.348.582	-7.961.079	-10.401.537	-11.261.065	-11.252.532	-11.193.678	-65.418.472
Taxa de administração	-238.679	-251.550	-259.494	-238.865	-266.502	-255.640	-249.242	-1.521.293
Taxa de gestão e performance	-1.401.802	-1.483.738	-1.532.899	-2.072.673	-1.986.654	-1.905.677	-1.857.986	-10.839.626
Imposto sobre ganho de capital	-1.743.494	-5.296.527	-1.007.632	-1.833.102	-3.050.982	-2.230.593	-2.895.965	-16.314.802
Despesa financeira com compromissadas de CRI	-6.682.466	-6.175.479	-5.110.083	-6.197.878	-5.878.032	-6.053.879	-6.666.014	-36.081.364
Outras despesas	-64.556	-141.289	-50.971	-59.018	-78.896	-806.742	475.529	-661.387
Resultado	32.443.653	31.950.247	31.816.647	35.363.076	26.755.685	32.237.710	36.879.107	195.002.471
Resultado / Cota	0,093	0,092	0,091	0,102	0,074	0,089	0,101	0,548
Distribuição	31.342.135	31.342.135	31.516.639	32.078.252	32.715.283	32.715.283	32.715.283	193.082.876
Distribuição / Cota	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,540
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	14,86%	14,05%	14,20%	14,41%	14,50%	15,09%	15,37%	
Dividend Yield a.a. (12M)	13,26%	12,77%	13,02%	13,30%	13,44%	13,99%	14,26%	

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÕES DOS ÚLTIMOS 12 MESES

A distribuição de dividendos referente ao mês de junho foi de R\$ 0,090 por cota, com pagamento em 21/07/2026 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 125,9% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

Histórico de Distribuição 12 Meses – CPTS11

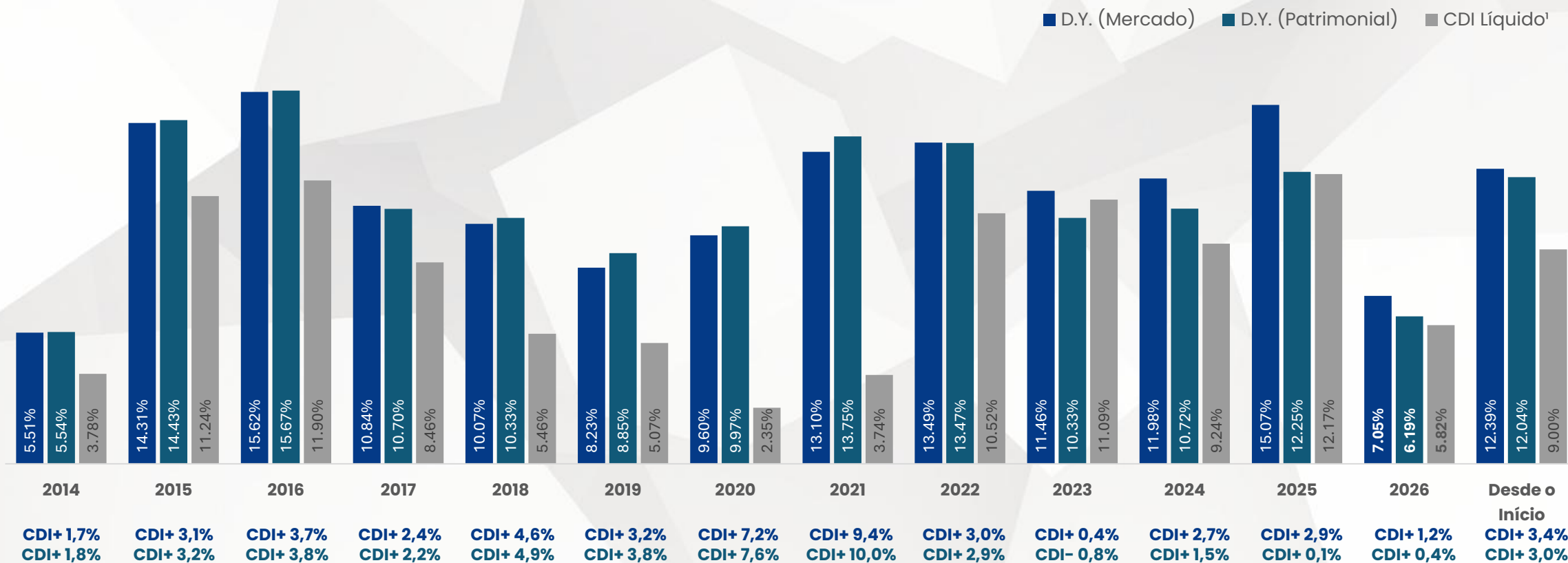


DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES

Desde o início do CPTS, em 2014, a distribuição anualizada foi de 12,4% contra 9,0% do CDI líquido, ou **CDI + 3,4% ao ano**.

Histórico de Distribuição – CPTS11

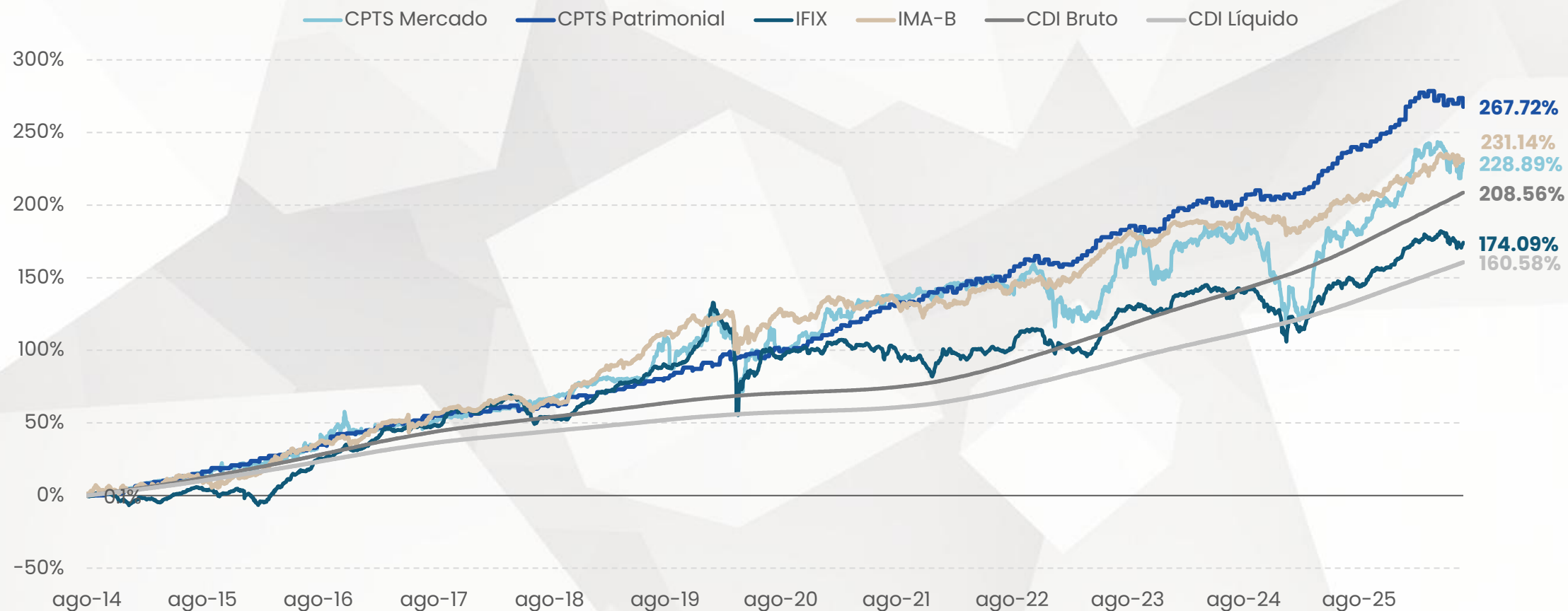


¹ O CDI Líquido é calculado considerando o CDI Bruto e um imposto de 15%.

RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DO CPTS

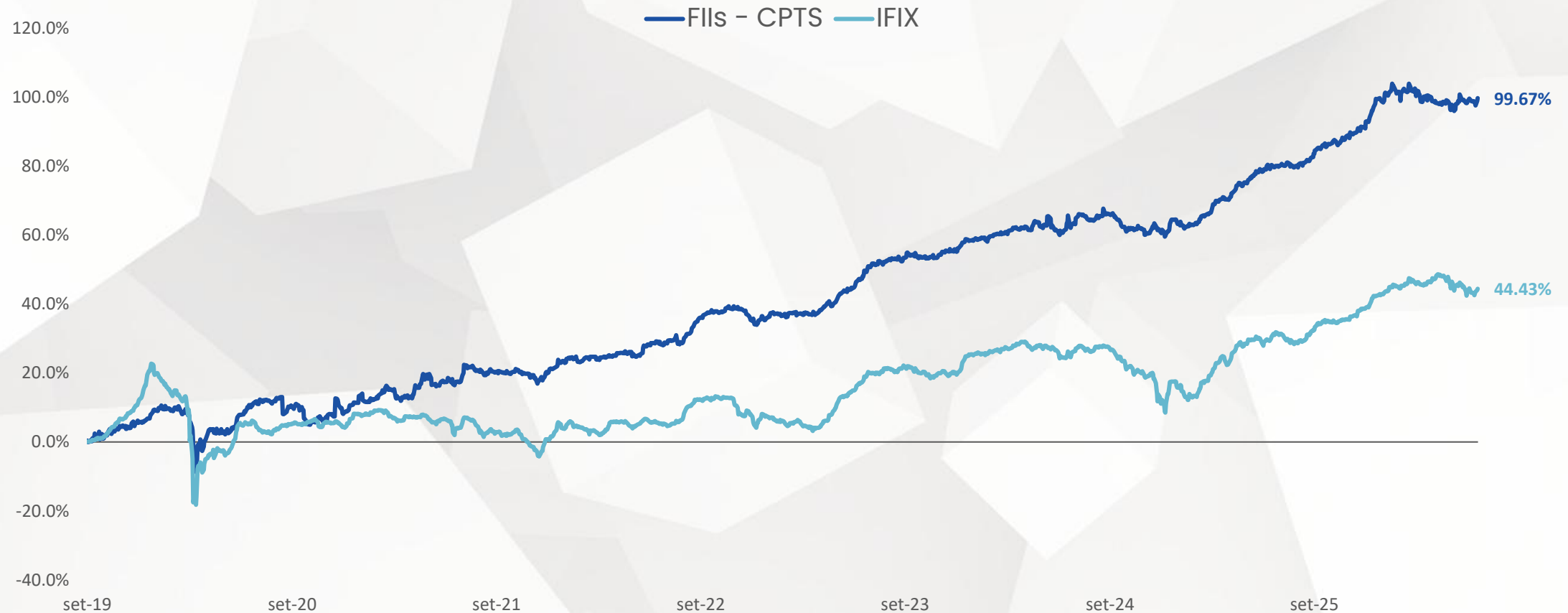
A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em junho foi equivalente a **-0,53%** e a rentabilidade patrimonial foi de **-0,59%** versus **-1,21%** do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 228,9% e a cota patrimonial rendeu 267,7% versus 174,1% do IFIX e 208,6% do CDI Bruto.



RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DA CARTEIRA DE FIIs

A rentabilidade da carteira de FIIs do Fundo em junho foi de **-0,54%** versus **-1,21%** do IFIX. Desde o início da estratégia, em 12/09/2019, a estratégia de FOF do Fundo rendeu 99,67% versus 44,43% do IFIX.



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

COMPRAS

- No mês, realizamos a compra definitiva¹² de R\$ 1.37 milhão de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 8,70%, spread de 0,41%.

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Spread ponderado de aquisição (%)
21F0097589	IPCA	CRI Virgo 4E 264S Evolution	166.087.147	6,59%	-0,65%
21E0407810	IPCA	CRI Opea 1E 340S Gazit	147.353.699	5,94%	-2,08%
21K0665223	IPCA	CRI Bari 1E 98S Assaí CPUR II	70.265.867	6,71%	-0,45%
20K0660743	IPCA	CRI Opea 1E 33IS Shopping Maringá Park	42.162.478	7,18%	-0,04%
20L0687133	IPCA	CRI Opea 1E 346S GPA RBVA	29.720.105	5,96%	-1,18%
20G0703083	IPCA	CRI Bari 1E 83S GPA TRX	20.035.522	9,04%	1,51%
21I0931497	IPCA	CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	10.517.647	7,41%	-0,71%
20G0800227	IPCA	CRI Opea 1E 236S GSFI	1.359.739	8,65%	0,36%
20G0703191	IPCA	CRI Bari 1E 84S GPA TRX	50.738	9,00%	1,70%
20H0695880	IPCA	CRI Bari 1E 85S GPA TRX	13.512	13,32%	5,72%
Total			487.566.453	6,55%	-0,94%

¹ As compras definitivas estão em negrito e itálico na tabela.
² O termo compras/vendas definitivas se refere a operações que realizamos no mercado primário ou secundário e não se confundem com operações temporárias para fins de gestão de caixa e/ou reconhecimento de correção monetária.

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

VENDAS

• No mês, realizamos a venda definitiva¹² de R\$ 35 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 8,73%, spread de 0,87%.

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Taxa de Marcação a Mercado na Carteira (%)	Taxa ponderada de venda (%)	Spread ponderado de venda (%)	Resultado com a negociação (R\$)	Impacto Patrimonial (R\$)
21F0097589	IPCA	CRI Virgo 4E 264S Evolution	168.966.622	6,59%	8,89%	6,61%	-0,64%	-115.429	14.921.631
21E0407810	IPCA	CRI Opea 1E 340S Gazit	147.245.410	5,96%	10,25%	5,95%	-2,08%	119.404	26.256.711
21K0665223	IPCA	CRI Bari 1E 98S Assaí CPUR II	70.209.629	6,69%	9,93%	6,72%	-0,33%	-102.213	12.008.631
20K0660743	IPCA	CRI Opea 1E 331S Shopping Maringá Park	42.128.733	8,18%	8,78%	7,19%	0,09%	1.234.569	1.810.242
23L1538459	IPCA	CRI Canal 69E 1S BTS Pirelli	30.391.802	8,00%	8,00%	8,72%	0,89%	-1.179.066	-1.122.111
20L0687133	IPCA	CRI Opea 1E 346S GPA RBVA	29.696.336	5,93%	8,83%	5,97%	-1,04%	-52.969	3.256.792
20G0703083	IPCA	CRI Bari 1E 83S GPA TRX	20.966.178	9,15%	10,68%	8,90%	0,13%	208.847	1.320.643
21I0931497	IPCA	CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	10.526.557	7,41%	8,19%	7,41%	-0,79%	2.928	342.639
19G0228153	IPCA	CRI Habitasec 1E 148S HBR	3.600.403	5,87%	9,02%	8,70%	0,41%	-366.363	39.886
20K0010253	IPCA	CRI Opea 1E 296S GPA CPUR Tito	2.165.588	12,01%	15,09%	12,00%	4,50%	1.115	211.902
22H1631360	IPCA	CRI Opea 38E 1S Grupo Mateus	1.023.482	10,59%	8,39%	9,00%	1,97%	87.474	-30.748
20F0689770	IPCA	CRI Bari 1E 82S GPA TRX	703.394	11,82%	8,23%	11,50%	4,01%	8.554	-87.355
20G0703191	IPCA	CRI Bari 1E 84S GPA TRX	666.118	12,38%	12,64%	12,38%	4,79%	82	6.105
Total			528.290.254	6,76%	9,43%	6,73%	-0,80%	-153.069	58.934.969

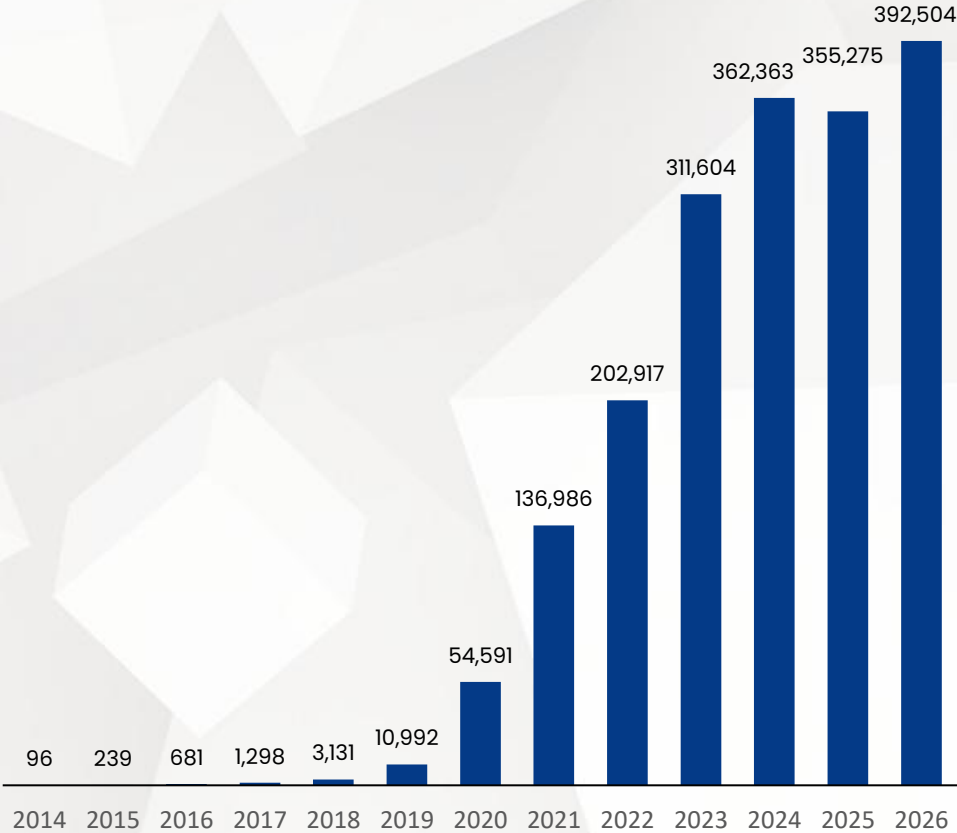
¹ As vendas definitivas estão em negrito e itálico na tabela.

² O termo compras/vendas definitivas se refere a operações que realizamos no mercado primário ou secundário e não se confundem com operações temporárias para fins de gestão de caixa e/ou reconhecimento de correção monetária.

No mês de junho foi negociado um volume de R\$ 178.094.582, o que representa uma média diária de R\$ 8.480.694. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 392.504 cotistas, uma variação de 2,78% em relação ao mês anterior.

	Mar-26	Apr-26	May-26	Jun-26	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	160.248	167.027	259.638	178.095	2.019.779
Média Diária (R\$ Mil)	7.284	8.351	12.982	8.481	7.545
Giro Mensal (%)	5,6%	5,8%	9,2%	6,5%	5,8%
Presença em pregões (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	2.900.755	2.882.580	2.777.164	2.729.909	2.650.969

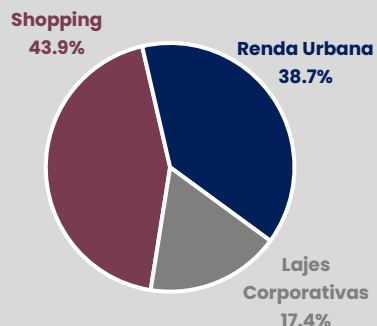
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



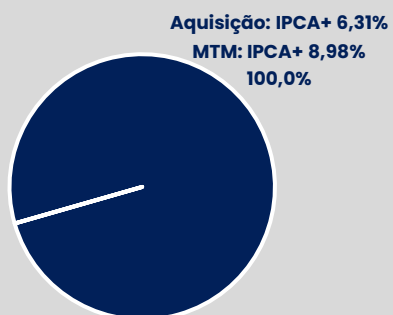
A carteira do fundo é bem diversificada, sendo composta por 10 CRIs que representam 21,4% dos ativos e 84 FIIs que representam 63,4% dos ativos. Além disso, 8,5% dos ativos estão alocados em operações de carregamento, nas quais carregamos FIIs para outros fundos e somos remunerados em CDI + 1% a.a. sobre essa posição. Enfatizamos que a nossa carteira de CRIs é *high grade*, com operações de menor risco e a grande maioria com garantias robustas e a nossa carteira de FIIs é composta principalmente por fundos de tijolo com exposição a imóveis nas melhores regiões de cada segmento e que possuem hoje, em nossa opinião, um maior *upside*.

CARTEIRA DE CRI

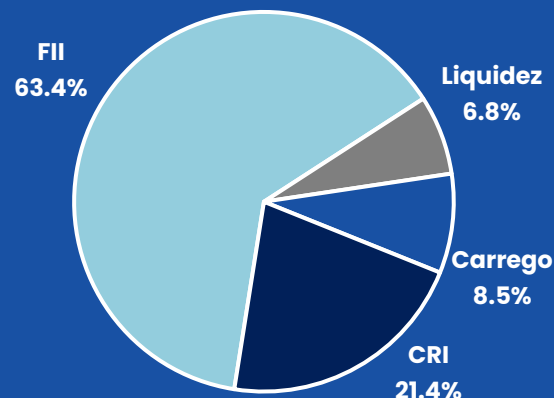
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR

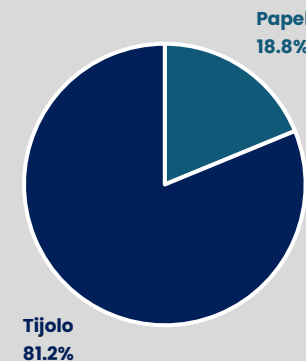


CARTEIRA DO FUNDO (% Ativos)

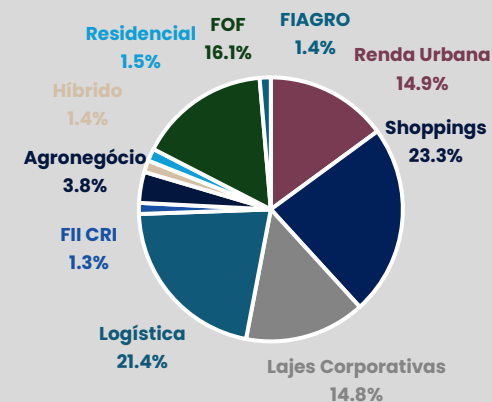


CARTEIRA DE FII

EXPOSIÇÃO POR CATEGORIA



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



CARTEIRA DE CRÉDITO

RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 10 casos de crédito, representando 21,4% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 43,9% da carteira de crédito (9,4% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 100,00% foi adquirida a IPCA + 6,31% (a marcação a mercado está em IPCA + 8,98%).** A carteira possui duration médio de 4,5 anos; spread médio de 0,92%; taxa nominal média de 15,16% e LTV médio de 57,61%. A carteira acumula R\$ -3,66 milhões (R\$ - 0,010 por cota) de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Segmento	Volume (R\$)	Ativos (%)	Duration	Aquisição IPCA + (%)	MtM IPCA + (%)	Taxa implícita ¹ IPCA + (%)	Spread sobre a NTN-B equivalente (%)	Spread sobre a NTN-B equivalente Implícito ¹ (%)	Taxa nominal (%)	Taxa nominal implícita ¹ (%)	LTV (%)	AM acumulada (R\$)
Shopping	384.008.891	9,40%	3,73	5,93%	8,95%	12,48%	0,74%	4,28%	14,93%	18,47%	39,69%	-1.865.335
Renda Urbana	338.506.464	8,28%	5,37	6,60%	9,12%	11,57%	0,91%	3,37%	15,18%	17,64%	76,91%	-1.994.639
Lajes Corporativas	152.527.172	3,73%	4,25	6,59%	8,74%	11,84%	1,35%	4,45%	15,66%	18,76%	59,90%	203.974
Logístico/Industrial	14.394	0,00%	5,21	10,27%	8,55%	11,08%	1,07%	3,60%	15,36%	17,89%	72,30%	214
Total	875.056.921	21,41%	4,45	6,31%	8,98%	12,02%	0,92%	3,96%	15,16%	18,20%	57,61%	-3.655.786

¹ A “taxa implícita” considera o desconto do CPTS. Portanto, essa coluna é a marcação da carteira + o desconto do CPTS / duration do segmento.



CARTEIRA DE FII

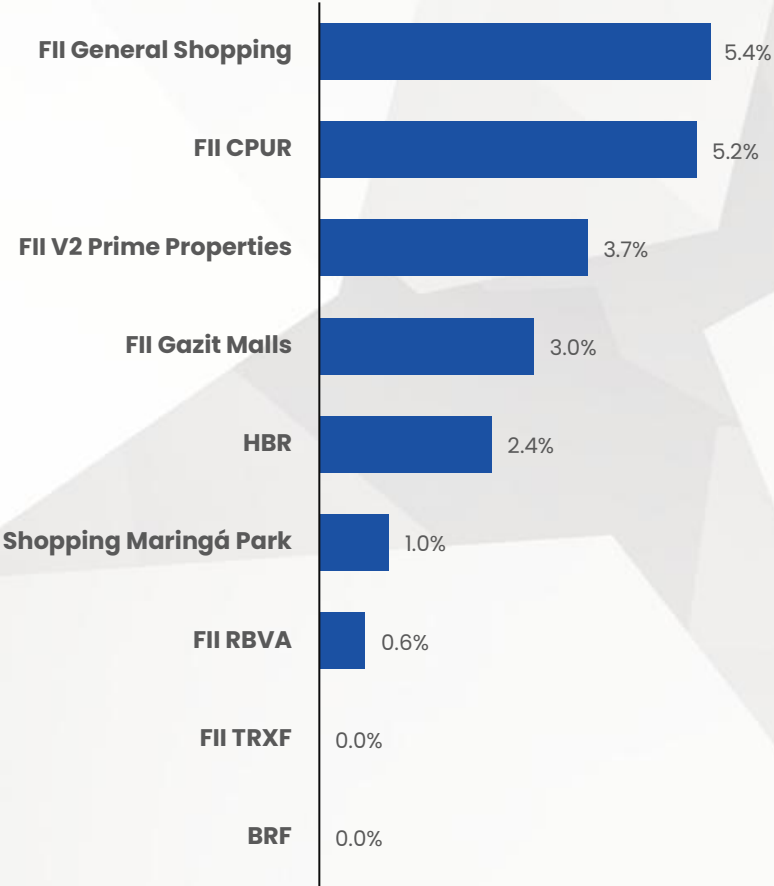
RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 84 fundos imobiliários, representando 63,4% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shoppings, com 23,3% da carteira de FII (14,8% dos ativos). **Do total da carteira de FII 81,2% é composta por fundos de tijolo e 18,8% é composta por fundos de papel. A carteira negocia hoje a 1,0x o valor patrimonial dos fundos.**

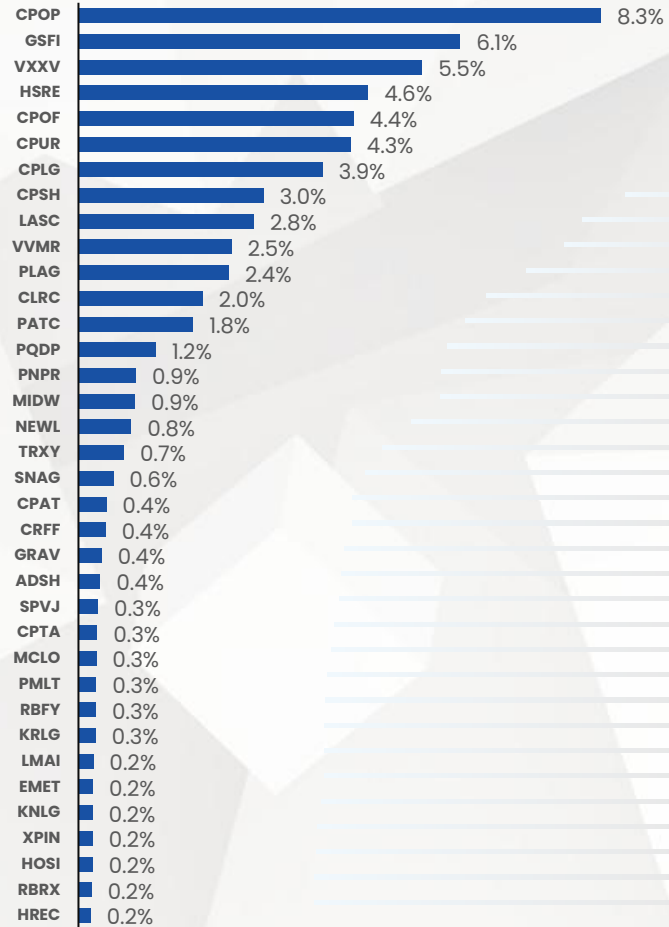
Segmento	Volume (R\$)	Ativos (%)	Carteira de FII (%)	IFIX (%)	Nº de Posições	Price to Book (x)	D.Y. Mês Atual (%)	D.Y. Mês Atual (a.a.) (%)
Shoppings	603.156.904	14,76%	23,3%	12,23%	12	0,92x	0,44%	5,46%
Logística	554.846.737	13,58%	21,4%	18,57%	18	1,22x	0,41%	5,06%
FOF	416.476.202	10,19%	16,1%	6,51%	5	1,00x	0,20%	2,46%
Renda Urbana	386.758.401	9,46%	14,9%	7,92%	6	1,02x	0,95%	12,03%
Lajes Corporativas	382.887.486	9,37%	14,8%	7,19%	15	0,91x	0,06%	0,77%
Agronegócio	98.229.402	2,40%	3,8%	1,38%	1	0,94x	1,03%	13,11%
Residencial	39.385.282	0,96%	1,5%	0,27%	9	0,80x	0,21%	2,55%
Híbrido	37.497.410	0,92%	1,4%	7,45%	2	1,24x	0,00%	0,01%
FIAGRO	35.271.880	0,86%	1,4%	0,00%	2	0,99x	0,99%	12,57%
CRI	34.849.574	0,85%	1,3%	38,23%	14	0,89x	1,11%	14,20%
Total	2.589.359.279	63,4%	-	-	84	1,0x	0,45%	5,56%



MAIORES EXPOSIÇÕES – CRI
(% Ativos)



MAIORES EXPOSIÇÕES – FII
(% Ativos)



(%) dos FIIs detido por
fundos geridos pela
Capitânia

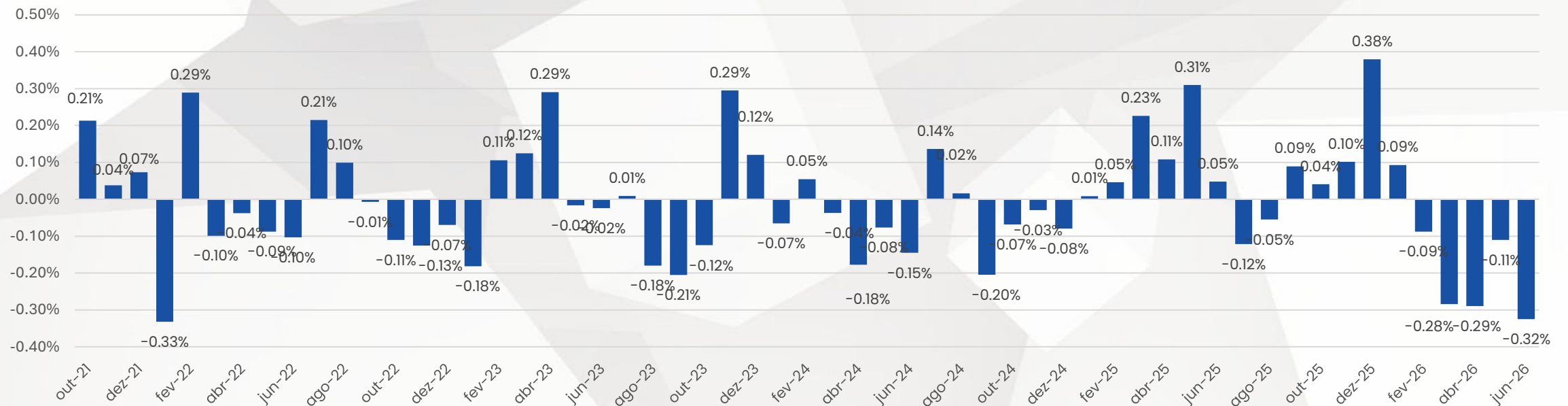
CPOP:	15,5%
GSFI:	49,3%
VXXV:	84,7%
HSRE:	67,0%
CPOF:	89,7%
CPUR:	69,7%
CPLG:	33,8%
CPSH:	29,9%
LASC:	83,7%
VVMR:	81,1%
PLAG:	40,5%
CLRC:	100,0%
PATC:	88,4%
PQDP:	40,1%
PNPR:	100,0%
MIDW:	99,9%
NEWL:	51,4%
TRXY:	14,4%
SNAG:	4,5%
CPAT:	19,0%
CRFF:	36,3%
GRAV:	23,2%
ADSH:	77,9%
SPVJ:	8,4%
CPTA:	47,7%
MCLO:	7,4%
PMLT:	7,4%
RBFY:	53,0%
KRLG:	0,7%
LMAI:	5,1%
EMET:	20,2%
KNLG:	0,1%
XPIN:	4,3%
HOSI:	36,6%
RBRX:	11,8%
HREC:	5,4%

CARTEIRA – COMPROMISSADAS

RESULTADO DAS OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

- No final de junho o CPTS possuía 21,6% do PL em compromissadas a um custo de CDI + 0,80%
- No começo da estratégia, a alavancagem do fundo foi muito positiva, pois comprávamos CRIs a IPCA + 6% com uma inflação de mais de 10% (rendendo cerca de 16%) enquanto o CDI estava em 2% com um custo de 1% das compromissadas (custando cerca de 3%). Conforme os juros foram subindo e o IPCA foi se reduzindo ao longo de 2022 essa conta se inverteu e o custo passou a ser próximo ou então maior que a receita.

Impacto das operações compromissadas no PL do fundo



RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – SHOPPING



CRI Truesec 1E 331S Shopping Maringá Park (20K0660743)

Vencimento: 16/11/2032

Devedor	Shopping Maringá Park
Taxa de Emissão	IPCA + 6,85%
LTV	43,2%
Rating	-

O ativo lastro da operação é o Shopping Maringá, localizado na região central de Maringá – PR, que conta um tráfego de pedestres em torno de 25 mil e um fluxo de veículos em torno de 30 mil/dia, tendo o ativo uma circulação média de 400.000 pessoas / mês. A operação conta com: (i) Alienação fiduciária (II) cessão fiduciária dos recebíveis de locação do imóvel e fundo de reserva.



CRI Truesec 1E 236S GSFI (20G0800227)

Vencimento: 19/07/2032

Devedor	FII General Shoppings
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	39,5%
Rating	AA

A operação é lastreada nos Shoppings: Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium SP, Salvador, Brasília e Rio, Shopping Bonsucesso e Unimart Shopping Campinas, todos administrados pela General Shopping. As garantias envolvem a alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária dos recebíveis.



CRI Truesec 1E 340S Gazit (21E0407810)

Vencimento: 15/05/2037

Devedor	FII Gazit Malls
Taxa de Emissão	IPCA + 5,89%
LTV	N/A
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis de locação dos Shoppings do portfólio da Gazit no Brasil envolvidos nessa securitização, os shoppings: Prado Boulevard, Morumbi Town e Shopping Light. Além da cessão dos proventos dos outros ativos: Mais Shopping e Shopping Internacional que compõem o portfólio da Gazit Brasil. Operação conta com o CF dos fluxos do portfólio de shoppings da Gazit no Brasil.

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – COMERCIAL



CRI Virgo 4E 264S Evolution (21F0097589)

Vencimento: 20/05/2036

Devedor	FII V2 Prime Properties
Taxa de Emissão	IPCA + 5,80%
LTV	59,8%
Rating	-

A operação foi feita para alavancar a compra de 3 lajes AAA pelo FII V2 Properties, gerido pela V2: o Faria Lima Plaza, localizado em São Paulo, o iTower e o Evolution, localizados em Alphaville. As 4 séries de CRIs compartilham a garantia. Hoje o fundo tem uma alta vacância e aos poucos vem conseguindo reduzir a vacância nos últimos anos. Acreditamos que nos próximos meses/anos o fundo deve ser capaz de equilibrar sua situação financeira.

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA



CRI Bari 1E 85S GPA TRX (20H0695880)

Vencimento: 10/08/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.00%
LTV	88,5%
Rating	-

O CRI é destinado a alavancagem da compra de 11 lojas detidas Grupo Pão de Açúcar, locadas na sequência por 15 anos (contrato atípico) para as empresas do próprio grupo (sale and lease back). O comprador das lojas e tomador de recursos é o TRXF11. O CRI contará com alienação fiduciária e caso rescinda o contrato, o locatário pagará multa do valor total remanescente da operação.



CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem (21G0507867)

Vencimento: 25/06/2036

Devedor	HBR Realty
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	81,1%
Rating	-

A operação é garantida por 11 imóveis "ComVem" de varejo urbano e o HBR Concept Tower detidos pela HBR Realty, relevante grupo do setor de imobiliário brasileiro listado na bolsa sob o ticker HBRE3.



CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA (20L0687133)

Vencimento: 26/12/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%
LTV	75,4%
Rating	-

A operação é lastreada em contratos de locações atípicos de duas lojas do Grupo GPA. Uma loja é da marca Pão de Açúcar e está localizada em São Paulo e a outra é da bandeira Extra, localizada em Guarulhos. A operação conta com AF e CF de ambos os imóveis.

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA



CRI Bari 1E 93S Assaí CPUR (21I0277341)

Vencimento: 10/09/2041

Devedor	Assaí
Taxa de Emissão	IPCA + 5,10%
LTV	86,8%
Rating	-

CRI que possui como garantia a AF de 3 lojas da bandeira Assaí, 2 no Sudeste e 1 no Norte. Ao todo são 41.675m² de ABL com valor de aquisição de R\$209mm adquiridas pelo FII TRXF11 (posteriormente o fundo CPUR11 comprou os ativos do TRXF11, passando a ser o novo cedente) com contratos atípicos casados com o prazo de vencimento do CRI.



CRI Bari 1E 98S Assaí CPUR II (21K0665223)

Vencimento: 10/11/2041

Devedor	Assaí
Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%
LTV	41,1%
Rating	-

O devedor da operação é o fundo imobiliário Capitânia Renda Urbana (CPUR11) que é um dos maiores fundos imobiliários de renda urbana da indústria, com mais de R\$ 600 milhões de valor de mercado e 115 mil m² de ABL. O fundo é majoritariamente institucional mas também possui cotistas PF. Os imóveis lastro da operação são lojas adquiridas a um preço abaixo do valor de laudo e com LTV inicial de 70,9%, ICSD estabilizado em 1,00x após período de carência de pagamentos de principal e break-even perto dos R\$ 4.300/m², quase 30% de desconto para o valor avaliado.

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – LOGÍSTICO/INDUSTRIAL



CRI Bari 45E 1S BRF PE II (25B2793257)

Vencimento: 10/01/2044

Devedor	BRF
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	65,0%
Rating	AAA

O CRI é destinado a alavancagem da compra do galpão (sale-lease-Back) pelo FII Iris com a venda deste imóvel pelo antigo dono e devedor do CRI PE 1, Guardian Real Estate (GARE11). O CRI contará com garantia do próprio galpão (alienação fiduciária) e do fluxo de aluguel atípico (caso rescinda o contrato, o locatário pagará multa do valor total remanescente) e fiança bancária do Bradesco no Valor de R\$ 85MM. Ou seja, é um risco BRF, rating AAA(Fitch) com última revisão em mai/2024, com AF de imóvel e fiança bancária.

DISCLAIMER

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Gestora. O Objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ao investidor. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor.

CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485

Torre Norte - 3º andar

Jd. Paulistano - São Paulo/SP

CEP: 01452-002

Telefone: +55 11 2853-8888

invest@capitaniainvestimentos.com.br

